

Răspuns Solicitare de Clarificări

Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sf. Apostol Andrei" Galați		
INTRARE	NR. A 5043	
IESIRE		
Ziua 26	Luna 04	Anul 2022

Obiect: - Închiriere spațiu cu destinație comercială, denumit – Chioșc alimentar Obiectiv nr. 1 la Procedura de atribuire a contractului de închiriere prin licitație publică cu strigare

Ca urmare a unei noi solicitări de clarificări primite din partea unui operator economic interesat ca urmare a răspunsului transmis cu nr. 4927/20.04.2022, suplimentar a fost formulat următorul răspuns:

Solicitare:

„Având în vedere răspunsul dvs. din data de 20.04.2022, cu privire la solicitarea de clarificări nr. 678, din data de 19.04.2022, referitor la licitația publică cu strigare, organizată de Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sf. Apostol Andrei" Galați, în data de 05.05.2022 pentru atribuirea contractului de închiriere prin aplicarea procedurii de licitație cu strigare ("Licitația"), având ca obiect închirierea spațiului cu destinație comercială "chioșc alimentar", amplasat în curtea unității sanitare, în suprafață de 106 mp, din Galați, str. Brăilei, nr. 177, județul Galați ("Spațiul Închiriat").

În considerarea răspunsului de la punctul III, conform căruia prevederile din Secțiunea Obiectivul I, Capitolul V – etapa a II-a din Caietul de Sarcini se vor citi după cum urmează: "Se precizează că la data organizării licitației există contract de închiriere pentru spațiul supus licitației, iar în cazul în care în etapa finală după licitarea tarifului 2 (două) sau mai multe propuneri financiare sunt egale ca valoare, și niciun ofertant nu oferă mai mult, punctajul obținut (conform criteriilor de atribuire din Secțiunea I, Obiectivul I, Capitolul IV – Criterii de atribuire utilizate din Caietul de Sarcini litera b), c), d)) este egal, ofertantul care este titularul contractului de închiriere, în cazul în care acesta depune ofertă la prezenta procedură de licitație, are un drept de preempțiune în atribuire în conformitate cu disp. Art. 1828 din Codul Civil.

Față de cele menționate mai sus, în cazul în care actualul locatar nu se înscrie la prezenta procedură de licitație și între participanții înscriși există egalitate, fără posibilitatea de a fi departajați, aceasta se va anula, iar titularul dreptului de administrare reia procedura de atribuire a contractului de închiriere a bunului imobil începând cu etapa publicării anunțului de participare."

Vă rugăm respectuos să aveți în vedere următoarele:

1. Prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ ("Codul Administrativ") reglementează la art. 336 următoarele:

"Art. 336: Reguli privind oferta

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13)."

II. În conformitate cu Capitolului III din Documentația de atribuire, parte din documentația de atribuire în cadrul Licitației,

"Atribuirea contractului de închiriere se face prin procedura de licitație publică cu strigare, cu respectarea prevederilor OUG 57/2019 privind Codul Administrativ."

III. Așadar, rezultă din prevederile Codului Administrativ că oferta financiară va fi menționată în plicul interior (oferta propriu-zisă) care odată transmisă are caracter obligatoriu, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

IV. Ulterior, după analizarea ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia trebuie să întocmească un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

V. Însă, prin contrast, procedura stabilită în Etapa II Licitarea Prețului, Capitolul III, Secțiunea I Obiectivul I din Caietul de sarcini, prevede că:

În cazul în care se constată în faza a II-a a licitației că un candidat a depus o ofertă financiară inițială mai mare decât prețul de pornire, pașii crescători de licitație în adjudecare vor pleca de la oferta financiară cea mai mare."

VI. Ori, ținând cont de prevederile Capitolului III din Documentația de atribuire, conform cărora Licitația este organizată în baza Codului Administrativ, precum și de faptul că în cadrul acestui act normativ nu se prevede posibilitatea ca procedura licitației să stabilească două modalități distincte de stabilire a prețului închirierii (în speță, depunerea ofertelor financiare în plic închis, urmată de procedura de licitație cu strigare pentru determinarea prețului final al închirierii), avem rugămintea să reanalizați modalitatea de stabilire a prețului închirierii în cadrul Licitației, conform procedurii impuse de Codul Administrativ.

VII. Având în vedere prevederile Codului Administrativ care reglementează la art. 341 următoarele:

"Art. 341 Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire."

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

VIII. Luând în considerare prevederile sus menționate, dar și faptul că dreptul de preempțiune este stabilit prin texte imperative, ce au ca scop ocrotirea unui interes, vă rugăm respectuos să reanalizați

acordarea dreptului de preempțiune actualului locatar al spațiului, astfel încât procedura Licităției să nu încalce prevederile referitoare la determinarea ofertei câștigătoare și principiile stabilite de art. 311 din Codul Administrativ, în special principiul tratamentului egal și principiul nediscriminării.”

Raspuns:

Facem următoarea precizare cu rol în clarificarea răspunsului transmis anterior și anume:

În situația în care, Comisia de Evaluare după stabilirea punctajului corespunzător aferent fiecărui criteriu stabilit conform prev. art. 340 (2) din OUG 57/2019, constată că 2 sau mai multe oferte sunt clasate pe primul loc în baza punctajului total obținut iar departajarea se păstrează în continuare între ofertanții participanți chiar și după încercarea de diferențiere a acestora în ordinea criteriilor cu ponderea cea mai mare, astfel cum au fost stabiliți la Cap. IV literele (a-d) pentru finalizarea evaluării, departajarea între **punctajele egale total obținute**, (și în situația în care unul dintre ofertanții în cauză se identifică printre aceștia și este totodată și titular al contractului actual de închiriere), atribuirea se va realiza în temeiul dreptului de preempțiune stabilit prin documentație conform prev. art. 1828 Cod Civil.

Arătăm că în niciun caz nu se va proceda la anularea procedurii de atribuire în situația ipotetică mai sus menționată deoarece prevederile art. 336 alin. 18 din OUG 57/2019 sunt de strictă interpretare, context prin care situația de mai sus nu se încadrează, iar autoritatea publică nu are dreptul stabilirii altor situații care să conducă la motive artificiale și nelegale de anulare.

În condițiile în care, în cazul de față, norma specială nu reglementează și o asemenea situație ipotetică, aceasta (OUG 57/2019) se completează cu dispozițiile normei generale, în speță, Codul Civil.

Manager,

Ec. Dobrea Valentina



Director Financiar-Contabil,

Ec. Grosu Alina

Sef Serviciu Tehnic-Administrativ,

Ec. Călin Mihaela

Consilier Juridic,

Ec. Călin Viorel

